

关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司  
控股股东及其他关联方占用资金情况  
的专项审计说明

信会师报字[2020]第 ZH10132 号

# 立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所 专项审计报告

报 告 文 号：信会师报字[2020]第ZH10132号  
客 户 名 称：江苏凤凰置业投资股份有限公司  
报 备 时 间：2020-04-24 14:57:52  
签字注册会计师：诸旭敏  
钱辰



0252020040029928458  
报告文号：信会师报字[2020]第ZH10132号

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司 专项审计报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所  
事务所电话：025-85653817  
传 真：025-83309819  
通讯地址：南京市江东中路359号国睿大厦2号楼15-17层  
电子邮件：fengshujuan@bdo.js.cn  
事务所网址：www.bdo.js.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

# 关联方资金往来 审核报告

(2019年1月1日至2019年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 关联方资金往来审核报告	1-2
二、	附件	
	上市公司2019年度非经营性资金占用 及其他关联资金往来情况汇总表	1-2

## 关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况 的专项审计说明

信会师报字[2020]第 ZH10132 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）2019 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。该汇总表已由贵公司管理层按照监管机构的有关规定编制以满足监管要求。

### 一、管理层对汇总表的负责

管理层负责按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及其他相关规定编制汇总表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使汇总表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对汇总表发表专项审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关汇总表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的汇总表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与汇总表编制相关的内部控制，审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性以设计恰当的审计程序。和作出会计估计的合理性，以及评价汇总表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

### 三、专项审计意见

我们认为，贵公司 2019 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表的财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

### 四、编制基础和本专项审计说明使用者、使用目的的限制

我们提醒汇总表使用者关注，汇总表是江苏凤凰置业投资股份有限公司为满足中国证券监督管理委员会等监管机构的要求而编制的。因此，汇总表可能不适用于其他用途。本专项审计说明仅供江苏凤凰置业投资股份有限公司 2019 年年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二〇年四月二十七日

江苏凤凰置业股份有限公司2019年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：江苏凤凰置业股份有限公司										
非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2019年初占用资金余额	2019年度占用资金生金额（不含利息）	2019年度占用资金的利息（如有）	2019年度偿还累计发生金额	2019年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
大股东及其附属企业										
小计										
前次大股东及其附属企业										
小计										
总计										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2019年初往来资金余额	2019年度往来累计发生金额（不含利息）	2019年度往来资金的利息（如有）	2019年度偿还累计发生金额	2019年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业										
	江苏凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/应收利息/其他应收款	1,396,596,565.03	150,000,000.00	43,925,240.15	142,807,520.18	1,447,714,285.00		经营性往来
	镇江凤凰文化地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款	535,161,435.10	85,000,000.00		620,161,435.10	-		经营性往来
	泰兴市凤凰地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/应收利息/其他应收款	250,220,000.00		1,109,250.00	251,329,250.00	-		经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业										
	南通凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/应收利息/其他应收款	100,072,000.00		1,109,250.00	11,181,250.00	90,000,000.00		经营性往来
	无锡宜康置业有限公司	本公司的全资子公司	其他应收款	145,000.00			145,000.00	-		经营性往来
	苏州凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	150,008,700.00			150,008,700.00	-		经营性往来
	合肥凤凰文化地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款	305,000,000.00			305,000,000.00	-		经营性往来
	盐城凤凰地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/应收利息/其他应收款	165,073,000.00	45,000,000.00	2,294,765.28	32,367,765.28	180,000,000.00		经营性往来
关联自然人										
其他关联方及其附属企业										
总计				2,902,276,700.13	280,000,000.00	48,438,505.43	1,513,000,920.56	1,717,714,285.00		

单位：元

法定代表人：

汪维印

主管会计工作负责人：

云颜印

报表第1页

会计机构负责人（会计主管人员）：

陈超





诸旭敏

Full name 诸旭敏  
Sex 男  
Date of birth 1963-04-04  
Working unit 南京永信永华会计师事务所  
Identity card No. 320102630404081



诸旭敏(320100010019)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



诸旭敏(320100010019)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

登记  
Registration



诸旭敏(320100010019)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

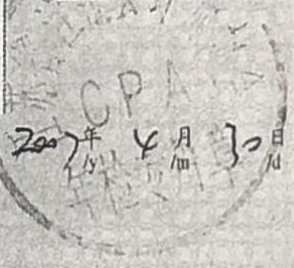
证书编号: 320100010019  
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 7 月 4 日  
Date of Issuance

2007年4月30日

诸旭敏(320100010019)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

南京立信永华 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011 年 12 月 29 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 12 月 29 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d





姓名 钱辰  
 Full name 女  
 Sex 1988-07-02  
 出生日期 立信会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
 Date of birth  
 Working unit  
 工作单位 320102198807021224  
 身份证号码  
 Identity card No.



登记  
Registration

钱辰(310000061289)  
 您已通过2019年年检  
 江苏省注册会计师协会

合格，继续有效一年。  
 is valid for another year after



钱辰(310000061289)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 310000061289  
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 03 月 31 日  
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
 /y /m /d



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000201906280040



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日 至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告; 基本建设投资的审计、会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2019年06月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会-[2000] 26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)





证书序号: 000396

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇二一年七月 十日  
证书有效期至: